

UZASADNIENIE

Przedmiotowa Uchwała Rady jest wynikiem realizacji uchwały nr V/29/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Świelubie, Pustary, Bardy, Miechęcino, Dębogard, Kłopotowo zmienionej uchwałą nr XI/77/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 września 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/29/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Świelubie, Pustawy, Bardy, Miechęcino, Dębogard, Kłopotowo zmienionej uchwałą nr XVII/125/20 Rady Gminy Dygowo z dnia 3 lipca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/29/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Świelubie, Pustawy, Bardy, Miechęcino, Dębogard, Piotrowice zmienionej uchwałą nr XVIII/133/20 Rady Gminy Dygowo z dnia 25 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/29/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Świelubie, Pustawy, Bardy, Miechęcino, Dębogard, Piotrowice oraz zmienionej uchwałą nr XXX/255/22 Rady Gminy Dygowo z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/29/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Świelubie, Pustawy, Bardy, Miechęcino, Dębogard, Piotrowice i po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo, przyjętego uchwałą nr IV/22/2002 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 grudnia 2002 r. i zmienionego uchwałami: nr XXXIV/211/09 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 września 2009 r. oraz nr XXXII/248/17 Rady Gminy Dygowo z dnia 19 grudnia 2017 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Świelubie, Pustary, Bardy, Miechęcino, Dębogard, Piotrowice,

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług turystycznych, usług sakralnych, usług publicznych, sportu i rekreacji, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy zagrodowej, terenów rolniczych, zieleni, , lasów, wód powierzchniowych, obsługi komunikacyjnej oraz dróg.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo, stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Zgodnie z zapisem z rozdziału 5.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo „poza dominującymi przeznaczeniami mogą się w tych obszarach znajdować istniejące, a niewymienione funkcje, które można zachować o ile nie występują sprzeczności eliminujące ich lokalizację lub użytą funkcję” dodatkowo studium wskazuje: "Obszary zainwestowania określone na rysunku studium należy traktować jako potencjalne, wynikające z dotychczasowej wiedzy. Istnieje możliwość niewielkiej regulacji ich granic (do 5% pow.) na etapie planu miejscowego" ponadto za zgodne ze studium uważa się ustalenia obowiązujących mpzp i wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W zakresie opinii Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 22.11.2021 r. i wskazanych przez ZPWIS, zastrzeżeń do projektu. Odnosząc się do zastrzeżenia zawartego w opinii - żaden przepis prawny nie daje podstawy do warunkowania pozytywnego zaopiniowania projektu miejscowego planu, zachowaniem zalecanej minimalnej odległości nowych budynków w odległości 1000 metrów od zespołu elektrowni wiatrowych. Sam organ opiniujący określił taką odległość jako "zalecaną" warunkując jednocześnie uzyskanie pozytywnej opinii, wprowadzeniem takiego zapisu do projektu mpzp. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, powinien być ukształtowany przy uwzględnieniu zasad techniki prawodawczej, zawierając postanowienia o charakterze jednoznacznym, niepowodujące wątpliwości interpretacyjnych. Z oczywistych względów należy unikać w nim określeń, które mogą budzić wątpliwości (tak: Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 20 grudnia 2011 roku, sygn. akt: II OSK 2085/11) zaś wprowadzenie proponowanego zapisu byłoby naruszeniem powołanego rozporządzenia w zakresie zasad techniki prawodawczej.

W zakresie uzyskanych opinii i uzgodnień: opinia i uzgodnienie RDOŚ w Szczecinie. Ze względu na stwierdzone przez właściwy organ (RDOŚ) wątpliwości dotyczące możliwości przeznaczenie pod zabudowę terenów zlokalizowanych w granicach obszaru Natura 2000 Dorzecze Parsęty, podjęta została decyzja o wyłączeniu tych terenów z obszaru opracowania mpzp. Gmina Dygowo podjęła uchwałę nr XXX/255/22 Rady Gminy Dygowo z dnia 23 lutego 2022 r. wyłączającą sporne tereny z obszaru opracowania, wobec powyższego uzgodnienie na podstawie art.30 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, stało się bezprzedmiotowe, podobnie jak zastrzeżenia zawarte w pismach opiniujących projekt mpzp.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania występującego na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa zachodniopomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

W obszarze planu nie występuje pomnik przyrody.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyskiwano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu miejscowego wprowadzono wymagania dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w uwzględnione w planie miejscowym poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z zawartymi normami zapisanymi w przepisach odrębnych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto dogodne położenie komunikacyjne oraz bliskość morza determinuje obszary wsi do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej (w szczególności w zakresie usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej). Plan miejscowy zakłada

wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym lub sąsiednim zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez *wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie, którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.*

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa , ze względu na brak występowania takich terenów nie było konieczne wskazywanie ich w planie miejscowym.
- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg publicznych i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 07.04.2022 r. do 13.05.2022 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 13.05.2022 r. zgodnie z art. 8d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Dygowo w ustawowym terminie.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

Obszar opracowania stanowi dotychczas w większości zagospodarowany teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową, obejmujący również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Ustalenia planu są zgodne z treścią „oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Dygowo”, przyjętej uchwałą Rady Gminy Dygowo nr VIII/66/19 z dnia 14 czerwca 2019 roku. Przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalną – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo w części obrębów Świelubie, Pustary, Bardy, Miechęcino, Dębogard,

Piotrowice - etap 1 jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Dygowo uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Świelubie, Pustary, Bardy, Miechęcino, Dębogard, Piotrowice - etap 1